

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار رقم ٩٢٩ لسنة ٢٠١٨

بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية

بمنطقة الساحل الشمالى الغربى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ بإصدار قانون البيئة ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

وعلى القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل الوزارة ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٨٠ باعتبار منطقة الساحل

الشمالى الغربى مجتمعاً عمرانياً جديداً ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٥٠ لسنة ٢٠١٧ بتشكيل لجنة لدراسة فتح

جميع الشواطئ والمنتزهات بشواطئ الجمهورية للمواطنين ؛

وعلى قرار السيد أ. د. م. وزير الدولة للمجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٨٢ لسنة ١٩٩٥

فى شأن قواعد تسوية أوضاع الحائزين وإصدار التراخيص للأراضى الواقعة بالمجتمع

العمرانى الجديد بالساحل الشمالى الغربى لغير الجمعيات والشركات والأفراد القائمين

بمشروعات وقرى سياحية ؛

وعلى قرار وزير الدفاع رقم ١٤٦ لسنة ٢٠٠٢ ؛

وعلى قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار السيد وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ٤٤٢ لسنة ٢٠٠٩ فى شأن الاشتراطات البنائية والتخطيطية المؤقتة لمشروعات القرى السياحية بالمنطقة الواقعة بين علامتى الكم (٣٤) والكم (١٠٦) بحرى طريق الإسكندرية/مطروح الساحلى ؛
وعلى القرار الوزارى رقم ٢٠١ لسنة ٢٠١٥ ؛

وعلى كتاب الأمانة العامة لمجلس الوزراء رقم (٦-١٦٨٣١) بتاريخ ٢٠١٧/٨/٧ بشأن التأكيد على عدم الموافقة على تنفيذ أى منشآت أو قرى سياحية على البحر مباشرة ، ومراعاة الالتزام بالمسافات المحددة من قبل وتشمل إنشاء كورنيش على البحر ثم طريق مزدوج يبدأ بعدها حساب المسافة المحددة للبدء فى الإنشاء ؛

وعلى كتاب هيئة الرقابة الإدارية رقم (٣٢) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٣ بذات الخصوص ؛
وعلى ما عرضته علينا السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لبعض مناطق المخططات التفصيلية بمنطقة الساحل الشمالى الغربى ؛

قرر:

(المادة الأولى)

يُعمل بالاشتراطات البنائية المؤقتة لبعض مناطق المخططات التفصيلية بمنطقة الساحل الشمالى الغربى والواقعة ضمن قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٨٠ المرفقة بهذا القرار بصفة مؤقتة وفقاً لأحكام المادة (١٥) من قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، وذلك بالنسبة للمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة الجارى تنميتها والصادر بشأنها القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ ، وتسرى هذه الاشتراطات المؤقتة حتى يتم إعداد المخططات الاستراتيجية والتفصيلية المنصوص عليها بالمادة (١٥) من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

(المادة الثانية)

يُعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

(المادة الثالثة)

يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية .

صدر في ٢٠١٨/١٠/١٣

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ.د.م/ مصطفى كمال مديولى

الشروط المرفقة

بقرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

رقم ٩٢٩ لسنة ٢٠١٨

بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية

بمنطقة الساحل الشمالى الغربى

البند الأول

يُقصد بالقرى السياحية المشروعات العمرانية المتكاملة ، ويسمح فيها بإقامة أنشطة فندقية ، وذلك بالمطلة على البحر الأبيض المتوسط ، متى ذكرت ما لم يذكر خلاف ذلك بهذا القرار ولا يدخل ضمن هذا التعريف المشروعات المطلة على البحيرات بأنواعها وتكون اشتراطات القرى السياحية وفقاً للنصوص الواردة .

أولاً - استعمالات الأراضى :

تلتزم الجهة المالكة للمشروع بترك مسافة على الشريط الساحلى بعمق لا يقل عن ٢٠٠ متر (مائتى متر) من حد المياه كشاطئ عام ويحظر إقامة أى منشآت مبنية عليه - كما يحظر دخول السيارات الخاصة والعامة لتلك المنطقة ، ويجوز أن تكون المسافة من حد المياه وحتى حد المباني ١٢٠ م (مائة وعشرون متراً) وذلك بعد حصول الجهة المالكة للمشروع أولاً على كافة الموافقات المطلوبة (جهاز شئون البيئة ، الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ ، وزارة الدفاع ، إلخ) للبناء داخل منطقة الحظر ، وفى حال عدم تقديم الموافقات المذكورة على مسافة ١٢٠ م تلتزم الجهة المالكة بترك المسافة المقررة وفقاً لأحكام قانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤

يمكن استخدام المسافة المحصورة بين حد البناء والشاطئ كمسطحات خضراء وممرات مشاة وفى حال الحصول على موافقة الجهات المعنية بإقامة منشآت سهلة الفك والتركيب بمنطقة حرم الشاطئ يتم سداد مقابل ارتفاع وفقاً لما تحدده اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة وذلك بعد استيفاء موافقة الجهات المقررة والحصول على التراخيص المؤقتة من الجهاز المختص .
تترك مسافة على طريق الإسكندرية / مطروح الساحلى بعمق ٥٠ متراً (خمسون متراً) كحرم للطريق .

يتم تحديد خط البناء على بعد لا يقل عن ٣ أمتار من حدود الأرض من جميع الاتجاهات .

ثانياً - الشروط البنائية والتخطيطية :

لا تزيد النسبة البنائية المقررة والتي تمثل «مجموع مسطحات الأدوار الأرضية للمباني السكنية والخدمية مقسوماً على مساحة أرض المشروع» عن (٢٠٪) من إجمالى مسطح الأرض المخصصة للمشروع ويمكن زيادة النسبة البنائية المقررة للمشروع حتى (٢٢,٥٪) وذلك بعد سداد العلاوة المقررة وفقاً لما تحدده اللجنة المختصة بالتسعير بالهيئة .

الكثافة السكانية وهى (إجمالى عدد سكان المشروع مقسوماً على مساحة المشروع بالفدان) لا تزيد عن ٥٠ فرداً / فدان ، ويجوز زيادة الكثافة السكانية من ٥٠ فرداً / فدان ويحد أقصى ٦٠ فرداً / فدان ، وما يترتب عليها من آثار متمثلة فى (تعديل نموذج ، استكمال عدد الأدوار المقررة ... إلخ) ، فى حال طلب الجهات المالكة للقرى السياحية ذلك ، على أن يتم سداد المستحقات المالية المقررة والتي تقدر وفقاً للمعادلة التالية :
(الكثافة الزائدة عن الحد الأقصى « ٥٠ ف/فدان » ÷ الكثافة المصرح بها × إجمالى مساحة المشروع × « ٥٠٪ » من قيمة المتر المربع وفقاً لما تحدده اللجنة المختصة بالتسعير وقت الموافقة الفنية) ، مع الالتزام بباقى الشروط الواردة بهذا القرار ، أما فى حال قيام المخصص له قطعة الأرض بتوفير مرفق (المياه ، الصرف الصحى على الأقل) ، وذلك بإقامة محطات محلية ومحطة معالجة فيتم زيادة الكثافة وفقاً لقدرة المحطات التى أقامها المستثمر ، وفقاً لشهادة تصدر من أحد الاستشاريين المتخصصين المقيدين بنقابة المهندسين المصرية ، يقدمها مالك المشروع ، وتزاد الكثافة دون سداد أية مستحقات مالية ، وفى كافة الأحوال يلتزم المخصص له قطعة الأرض بالتنسيق مع الجهة الإدارية المختصة فيما يخص تدعيم المرافق ، حال لزوم ذلك ، والتزام الجهة المالكة بسداد أية مستحقات تطلبها تلك الجهات بذات الخصوص .

نصيب الفرد من إجمالى مسطح الخدمات بالمشروع (المبينة للخدمات بالمشروع "B.U.A" +

مساحة أرض الخدمات "G.A" لا يقل عن ١,٥ م^٢/فرد .

يكون الحد الأدنى للردود المقرر بين المباني ذات الارتفاع (أرضى + أول) ٤م بين كل مبنى والآخر ، وبين المباني ذات الارتفاع (أرضى + ثلاثة أدوار) ستة أمتار ، وما لم يرد بشأنه نص خاص يكون الردود المقرر (٢٥٪) من الارتفاع وفقاً لأحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية ، ويكون أقصى ارتفاع للمنشآت (عدا الفنادق) التى تقام بالصف الأول المتاخم لحد البناء البحرى والواقع على منطقة الشاطئ لا تزيد عن دورين وبحد أقصى ٧ أمتار حتى أعلى منسوب بلاطة آخر دور - ولا يدخل فى احتساب الارتفاع مرافق الخدمات العامة بدور السطح (غرف الخدمات - غرف المصاعد وآبار السلالم - خزانات المياه ... إلخ) على أن يكون أقصى ارتفاع لباقي منشآت المشروع لا تزيد عن (٤) أدوار بحد أقصى ١٣ متراً (ثلاثة عشر متراً) حتى أعلى منسوب بلاطة آخر دور ولا يدخل فى احتساب الارتفاع مرافق الخدمات العامة بدور السطح (غرف الخدمات - غرف المصاعد وآبار السلالم - خزانات المياه ... إلخ) أو طبقاً لموافقة وزارة الدفاع أيهما أقل .

يسمح للجهة المالكة للمشروع بإقامة مرافق الخدمات العامة بدور السطح على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى المسموح به ، وذلك للمباني السكنية ، وألا تُشكّل فى مجموعها وحدة سكنية كما يصرح بوصول المصاعد لخدمة دور السطح وذلك على النحو الوارد بالمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، أما المباني الخدمية تكون مرافق الخدمات العامة بدور السطح (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى المقرر «المسموح به» ؛

ثالثاً - عدد الأفراد لشاغلي وحدات المشروع :

وحدات الإسكان (فيلات - شاليهات - شقق فى عمارات .. وما فى حكمها) يتم احتسابها بمعدل ٣-٤ أفراد للوحدة السكنية ونسبة إشغال (١٠٠٪) .
وحدات الإسكان (غرف الفنادق - كبائن - بانجلوز - الموتيلات - المخيمات ، غرف أو شقق فندقية وما فى حكمها) يتم احتسابها بمعدل فردين / غرفة أو المخيم أو الشقة ونسبة إشغال (٨٠٪) أو وفقاً لاشتراطات وزارة السياحة أيهما أكبر .

رابعاً - اشتراطات عامة :

تلتزم الجهة المالكة بالحصول على موافقة الجهات المعنية (هيئة عمليات القوات المسلحة ، هيئة الآثار المصرية ، الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ ، جهاز شئون البيئة) وكذا أية موافقة تتطلبها القوانين ذات الصلة وذلك كله طبقاً للقوانين واللوائح المعمول بها .

تلتزم الجهة المالكة للمشروع على نفقتها الخاصة بتصميم وتنفيذ وإنشاء شبكة الصرف الصحى وكذا شبكة المياه والكهرباء والتليفونات بعد اعتماد تلك الشبكات من الجهات المعنية وتحت إشراف استشارى المشروع - على أن يتم التصميم والتنفيذ طبقاً لأحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ وعلى مسئولية الجهة المالكة واستشارى المشروع .

يلتزم مالك المشروع بتزويد أرض المشروع بكافة المرافق المطلوبة مع الحصول على الموافقات المقررة بذات الخصوص ويحظر صرف المياه أو المخلفات أو القمامة فى مياه البحر .

يتم صدور القرارات الوزارية الخاصة باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروعات القرى السياحية وكذا تعديل القرارات الوزارية الصادرة للقائم منها وفقاً لأحكام هذا القرار ، على أن تقوم الجهات التى سبق وأن صدر لها قرار وزارى وتطلب تعديل فى بعض أو كل أحكام تلك القرارات تقديم موافقة جهات الاختصاص المنصوص عليها فى هذا القرار وخاصة ما يخص منطقة حرم الشاطئ .

يجوز لمشروعات القرى السياحية القائمة قبل العمل بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية توفيق أوضاعها وفقاً لأحكام هذا القرار ، وتاريخ وقوع التجاوز ، حتى لو وجدت بعض الاختلافات البنائية والتخطيطية وفى حالة تجاوز الكثافة عن المسموح به يتم تحصيل المبالغ المالية المقررة وفقاً للمعادلة التالية : (الكثافة الزائدة عن الحد الأقصى « ٥٠ ف / فدان » ÷ الكثافة السكانية المصرح بها × إجمالى مساحة المشروع × « ٥٠٪ » من قيمة المتر المربع وفقاً لما تحدده اللجنة المختصة بالتسعير وقت التقدم بطلب لتوفيق هذا الوضع) أما فى حال تجاوز الاشتراطات البنائية (النسبة البنائية ، الارتفاع) عن المسموح بها وذلك بالنسبة للمبانى المقامة والتى يوجد قواعد لتقنينها يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لاحتساب المعاملة المالية طبقاً للقواعد والأسس المعمول بها بالهيئة .

تلتزم الجهة المالكة للمشروع أن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع وفى حال الترخيم من الخارج يتم سداد العلاوة المستحقة نظير تخديم منطقة الخدمات من الخارج وفقاً لما تقرره اللجنة المختصة بالتسعير ، وذلك بعد الحصول على الموافقات المطلوبة ، ويستثنى من علاوة الترخيم من الخارج الأنشطة الفندقية حيث إنها من ضمن الأنشطة الأصيلة للقرى السياحية .

فى حال طلب الجهة المالكة للمشروع تعديل الخدمات بذات مسطح منطقة الخدمات وحدودها من نشاط إلى نشاط آخر لا يتم سداد علاوة لتعديل النشاط ما لم يكن هناك علاوات خاصة بالتخديم من الخارج للنشاط الجديد .

تلتزم الجهة المالكة بتنفيذ ممشى أهل مصر وفقاً للنماذج المعتمدة وبالتنسيق مع الجهة الإدارية سواء أكانت المحافظة أو الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ على أن يتم تضمين اللوحات المعتمدة والقرارات الوزارية والتراخيص هذا الشرط ، ويقع على عاتق الجهة المالكة هذا التنفيذ وسلامته الإنشائية ... إلخ .

لا يتم احتساب حمامات السباحة ومظلات انتظار السيارات ضمن النسبة البنائية .
يسمح بإقامة غرفة ملحقة بالمبنى أو بالحديقة الخاصة بالوحدة وتتمثل فى (غرف السائقين ، مخازن ، دورات مياه) ويتم الدراسة والموافقة من قِبَل الجهاز المختص على أن يتم احتساب تلك المساحة ضمن النسبة البنائية مع أخذ التعهدات والإقرارات والحصول على الموافقات اللازمة ، وفى حال تجاوز النسبة البنائية يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير .

البند الثانى

يُقصد بالمشروعات العمرانية المتكاملة المشروعات «الأراضى غير المظلة على البحر الأبيض المتوسط والتي يصدر بشأنها قرار وزارى باعتماد التخطيط والتقسيم وتحتوى على مناطق إسكان (فيلات أو عمارات أو كلاهما) وخدمات متى ذكرت ما لم يذكر خلاف ذلك بهذا القرار وتكون اشتراطات تلك المشروعات على النحو الوارد .

الاشتراطات التخطيطية للمشروعات العمرانية المتكاملة التي يتم استصدار قرار وزارى لها :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ألا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع .

إجمالى المساحة المخصصة للخدمات تمثل نسبة تتراوح من (٨٪) كحد أدنى إلى (١٢٪) كحد أقصى من إجمالى المساحة المخصصة للمشروع وفى حال كون الكثافة الفعلية ٢٥ ف/فدان يمكن أن تصل نسبة الخدمات إلى (٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .

باقى مساحة المشروع تخصص للمناطق الخضراء والطرق .

الكثافة السكانية للمشروع لا تزيد عن ١٢٠ فرداً/فدان للفيلات أو العمارات أو كليهما .

الاشتراطات البنائية (فيلات وعمارات) :

النسبة البنائية :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٥٠٪) من قطعة الأرض الواحدة مع مراعاة ألا تزيد نسبة أراضى الإسكان عن (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
فى حالة التصميم الحضرى لا تزيد إجمالى المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للاستخدام السكنى (٥٠٪) .

الارتفاعات :

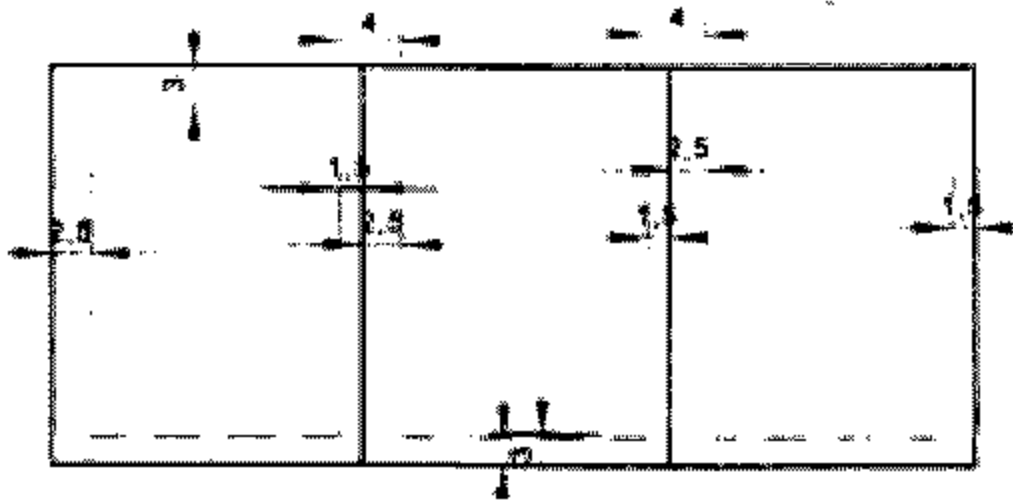
١ - العمارات (أرضى + ٣ أدوار علوية بحد أقصى ١٣م أو موافقة وزارة الدفاع أيهما أقل) .

٢ - الفيلات (دور أرضى + أول أو موافقة وزارة الدفاع أيهما أقل) .

الارتدادات :

داخل حدود القطعة كحد أدنى لتحقيق النسبة البنائية :

- ٣ أمتار من حدود الطرق « واجهة المدخل » - جانبي (١,٥ متر من جانب ،
- ٢,٥ م من جانب) - خلفي ٣ أمتار وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم ١١٩ ولائحته التنفيذية .

**كروكي يوضح الردود**

في حالة التصميم الحضري للفيلات أو العمارات :

- لا تقل المسافة عن (٢٥٪) من الارتفاع المقرر للمبنى ، الردود عن حد الرصيف
- الداخلي ٢ م ، ويكون الردود عن حد الرصيف الخارجي ٣ م .

ملاحظات عامة :

- يسمح بإقامة غرف للسطح تستخدم كغرف خدمية وبمساحة مبنية لا تزيد عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضي ولا تُشكّل في مجموعها وحدة سكنية .
- يُصرح بعمل دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات «انتظار سيارات ، مخازن غير تجارية ، غرف كهروميكانيكية» .
- يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع سيارة / وحدة سكنية (بالبدروم أو سطحي)
- وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

يتم تحقيق الردود أولاً دون التقيد بتحقيق النسبة البنائية وكذلك الالتزام بعدم زيادة النسبة البنائية عن المسموح به فى حال وجود فائض بعد الردود وذلك لكافة المشروعات الواردة بهذا القرار «قرى سياحية ، عمرانى متكامل ، خدمات ، قطع أراضى صغيرة» وما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا القرار يتم تطبيق أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا أحكام القوانين واللوائح المنظمة على أن يتولى السيد المهندس نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات - أو من يمثله بحسب الأحوال - إصدار الموافقات والقرارات المكتملة .

مناطق الخدمات داخل المشروعات العمرانية الاستثمارية :

يتم تحديد عناصر الخدمات بالمشروع وفقاً للمعدلات التخطيطية ويتم اعتمادها عند تقديم المخطط العام لها .

الحد الأقصى للبناء على قطعة الأرض F. P (٣٠٪) من إجمالى المساحة المخصصة وعلى النحو التالى :

يتم تطبيق الاشتراطات البنائية الخاصة بالنسبة البنائية لكل نشاط على النحو التالى :

النسبة البنائية :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى F. P من مساحة القطعة المخصصة لكل نشاط

على النحو التالى :

(٣٠٪) التجارى - الإدارى - التعليمى - الصحى - الحضانه - الثقافى .

(٢٠٪) نادٍ اجتماعى .

(١٠٪) الترفيهى .

(٥٪) نوادٍ رياضيه .

الارتفاعات :

أرضى + دورين للأنشطة (التجارى - الإدارى - التعليمى - الطبى - الثقافى) .

أرضى فقط - حضانه .

أرضى + دور - الترفيهى - النوادى (اجتماعية - رياضيه) وبالنسبة للكباثن أرضى فقط .

الردود :

يتم ترك ردود ٦ أمتار داخل حدود قطع أراضي الخدمات .
 فى حالة التصميم الحضرى لمنطقة الخدمات يتم ترك ردود ٦ أمتار بين المباني وبعضها .
 يتم الالتزام بترك ممر مشاة بين الاستعمال السكنى ومناطق الخدمات لا يقل عن ٦ م .
 يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية الخاصة بالمباني الدينية (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود)
 الجارى تطبيقها بالمدن الجديدة والحصول على الموافقات المطلوبة طبقاً للقوانين .

ملحوظة عامة :

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بمناطق الخدمات طبقاً للكود .
 يسمح بإقامة غرف خدمات بمساحة (١٠٪) من المسطح المبنى للدور الأرضى .
 الاستعمال الخدمى الذى لم يرد بشأنه نص خاص يتم تطبيق (النسبة البنائية ،
 الارتفاع ، الردود) وفقاً لجدول الاشتراطات للاستعمالات الخدمية والوارد بالقرار الوزارى
 رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

فى حال ترك ممر داخل البلوك السكنى لا يقل عن ٤ م .

البند الثالث

يتولى جهاز حماية أملاك الهيئة اعتماد المشروعات ذات المساحة الصغيرة أقل من ٥ أفدنة ،
 أيًا كان نشاطها ، ويتولى الجهاز المختص اعتماد المشروع وفقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
 ولاتحته التنفيذية وطبقاً للاشتراطات التالية :

النسبة البنائية للنشاط السكنى : لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى عن (٥٠٪)
 من قطعة الأرض للمساحات حتى ٢١٠٠٠م^٢ (مبنى واحد على قطعة الأرض) أما المشروعات
 الأكبر من ٢١٠٠٠م^٢ وحتى ٥ أفدنة أو التى تتطلب اعتماد للتخطيط من قبل جهاز حماية
 أملاك الهيئة فتكون النسبة البنائية لها (٣٠٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .

الارتفاعات للنشاط السكنى : أرضى + ٣ أدوار علوية بحد أقصى ١٣م
 أو موافقة وزارة الدفاع أيهما أقل .

الارتدادات للنشاط السكنى : ٣ أمتار من حدود الطرق (واجهه المدخل) - جانبى (١,٥ متر من جانب ، ٢,٥م من جانب) - خلفى ٣ أمتار وبما يتوافق مع أحكام القانون رقم (١١٩) ولائحته التنفيذية .

فى حال طلب مالك قطعة الأرض إضافة نشاط خدمى للمشروع فيكون بحد أقصى (١٢٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض على أن يتم العرض على اللجنة المختصة بالتسعير لتحديد العلاوة المستحقة نظير تعديل النشاط إلى خدمى وذلك بعد الموافقة والاعتماد من قِبَل جهاز حماية أملاك الهيئة مع الالتزام بالاشتراطات البنائية الواردة بالجداول الموضحة لاشتراطات الخدمات بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

فى حال تخصيص قطعة أرض خدمية أو تعديل نشاط قطعة أرض إلى خدمى تكون الاشتراطات البنائية للخدمات (النسبة البنائية ، الارتفاع ، الردود) وفقاً للجداول الواردة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩

البند الرابع

تكون المصروفات الإدارية المقررة لاستصدار القرارات الوزارية لمشروعات القرى السياحية ، أو الأنشطة العمرانية المتكاملة أو قطع الأراضى ذات المساحات الصغيرة بواقع (١٪) من قيمة الأرض أو خمسة آلاف جنيه للفدان أيهما أكبر ، ويتم تحصيل ذات القيمة فى حال التعديل .